HALLO münchen | HALLO Die lokale Wochenzeitung

Nr. 16 vom 20.04.2024

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kurzfristige Vermietung

StBin/WPin
Regine
Funke-Lachotzki
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Herr S. aus München fragt: Wir haben eine möblierte, kleine Wohnung in Sendling, die wir wechselnd an Mitarbeiter eines in der Nähe befindlichen Unternehmens vermieten, die im Stammhaus ein 9-monatiges Praktikum absolvieren. Nun ist ein Mieter bereits nach 3 Monaten ausgezogen, haben wir jetzt ein umsatzsteuerliches Problem?

Nein, eine Vermietung von Wohnraum ist umsatzsteuerfrei durchzuführen, solange es sich nicht um eine kurzfristige Vermietung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes handelt. Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereitgehalten werden, ist demgegenüber umsatzsteuerpflichtig. Eine kurzfristige Beherbergung liegt in der Regel vor, wenn sie weniger als 6 Monate dauert. Hierzu gibt es sogar eine europäische Rechtsprechung, die die Anforderungen nochmals konkretisiert hat. Maßgeblich für die Bestimmung der 6-Monatsfrist ist in aller Regel nicht die tatsächliche Mietdauer, sondern die Absicht des Vermieters. Die Absicht des Vermieters wird in der Regel durch die Vereinbarungen im Mietvertrag dokumentiert. Auf die tatsächliche Dauer der Vermietung – hier 3 Monate – wäre nur ausnahmsweise im Einzelfall abzustellen, wenn die Dauer laut Mietvertrag nicht der tatsächlichen Absicht entspricht. Dies würde bedeuten, der Mietvertrag würde unter den Vertragsparteien nur zum Schein mit einer längeren Dauer abgeschlossen, tatsächlich wäre immer eine kürzere Dauer beabsichtigt. Im vorliegenden Fall war jedoch bei Abschluss des Mietvertrages eine Vertragsdauer von 9 Monaten beabsichtigt, nur der Mieter hatte im Laufe des Mietverhältnisses darum gebeten, die Vermietung einvernehmlich frühzeitig zu beenden. Dies führt noch nicht dazu, dass insgesamt eine kurzfristige Beherbergung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes vorliegt, die zur Umsatzsteuerpflicht führt. In regelmäßigen Wiederholungsfällen der vorzeitigen Beendigung ist allerdings Vorsicht geboten. Die längerfristige Vermietungsabsicht muss immer dokumentiert werden und nachvollziehbar sein. Um hier keine bösen Überraschungen zu erleben, ist es ratsam sich einen fachkundigen Berater zu Rate zu ziehen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,– € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de